

LEI COMPLEMENTAR Nº 751, DE 23 DE MARÇO DE 2010.

DISPÕE SOBRE O CÓDIGO DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE BLUMENAU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOÃO PAULO KLEINÜBING, Prefeito Municipal de Blumenau. Faço saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Capítulo I DISPOSIÇÃO PRELIMINAR

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre a divisão do território do Município de Blumenau, seu uso e ocupação, observadas as diretrizes de desenvolvimento, de acordo com o Título III do Plano Diretor, Lei Complementar nº 615, de 15 de dezembro de 2006.

Art. 2º A delimitação da Área Urbana e Rural, seu Macrozoneamento e Zoneamento ficam definidos nos Anexo I desta lei.

§ 1º O Macrozoneamento é a divisão territorial do espaço na Área Urbana tendo como subsídio a inter-relação dos fatores naturais e antrópicos.

§ 2º O Zoneamento objetiva a organização territorial do Município, levando em conta as características físicas, ambientais, geomorfológicas e grau de urbanização, visando ordenar o crescimento da cidade segundo critérios urbanísticos e ambientais, definindo a forma de uso e ocupação do solo.

§ 3º A divisão do Zoneamento é traçada por uma linha no Mapa de Zoneamento, devendo o órgão municipal competente, através de parecer técnico, promover sua adequação sempre que a linha estiver traçada no eixo da via, alterando-a para a testada dos lotes.

Capítulo II DA DIVISÃO TERRITORIAL

SEÇÃO I
DA ÁREA RURAL E URBANA

Art. 3º O Município fica dividido em:

I - área urbana: espaço territorial caracterizado por um adensamento populacional e a existência de equipamentos sociais, de forma mais concentrada, destinados às funções urbanas básicas;

II - área rural: espaço territorial destinado às atividades primárias, agro-industriais, à conservação ambiental e à contenção do crescimento da cidade, evitando a implantação de atividades que induzam as formas de ocupação urbana.

SEÇÃO II
DO ZONEAMENTO RURAL

Art. 4º A Área Rural fica dividida nas seguintes zonas:

I - Zona Rural de Proteção - ZRP - caracterizada por apresentar recursos naturais de interesse ambiental, especialmente as de proteção de mananciais e áreas de restrição à ocupação;

II - Zona Rural de Desenvolvimento - ZRD - é caracterizada por áreas destinadas à produção agrícola, criação de animais e atividades comerciais, de serviço e industriais.

SEÇÃO III
DO MACROZONEAMENTO URBANO

Art. 5º O território urbano do Município de Blumenau fica dividido em três (03) Macrozonas, conforme disposto no Capítulo I, do Título III, do Plano Diretor, Lei Complementar nº 615, de 15 de dezembro de 2006, cada qual com características próprias, que servirão de parâmetro para subsidiar o Zoneamento do Município.

Art. 6º As Macrozonas são:

I - Macrozona de Consolidação: áreas já urbanizadas, cuja ocupação se dará através da intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada em relação aos serviços, infra-estrutura, equipamentos e meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga e otimizar os investimentos coletivos;

II - Macrozona de Adensamento Controlado: áreas já urbanizadas ou não, que necessitam de controle de adensamento em razão das condicionantes geológicas, topográficas, hidrológicas e urbanísticas;

III - Macrozona de Expansão: áreas urbanizadas ou não, onde deverá ser estimulado o crescimento da cidade com a implantação e/ou qualificação da rede de serviços, infraestrutura e equipamentos.

SUBSEÇÃO I DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 7º As Macrozonas subdividem-se em:

I - zona comercial: espaço territorial com uso predominante para comércio e serviço, divididos em:

a) zona comercial um - ZC1: espaço territorial, localizado na Macrozona de Adensamento Controlado e Consolidação do Desenvolvimento, com uso predominante para comércio e serviço;

b) zona comercial dois - ZC2: espaço territorial, localizado nas Macrozonas de Consolidação e de Expansão, com uso predominante para comércio e serviço.

II - corredor de serviço - CS: vias que cortam as diversas zonas, interligando-as, possibilitando aos imóveis lindeiros o uso do comércio, serviço e indústria, sendo classificados como:

a) corredor de serviço um - CS1: via coletora, adequado às atividades de pequeno e médio porte;

b) corredor de serviço dois - CS2: via coletora e/ou arterial, adequado às atividades de médio porte;

c) corredor de serviço três - CS3: via arterial, adequado às atividades de grande porte;

III - A Zona Residencial é o espaço territorial destinado, predominantemente, à função habitacional e classificado por critérios urbanísticos determinado pela densidade de ocupação, capacidade de absorção do sistema viário, cota de inundação, infraestrutura existente, declividade e meio ambiente, e índices construtivos, subdividindo-se em:

a) Zona Residencial Um - ZR1 - espaço territorial caracterizado por baixa densidade com limitação de altura;

b) Zona Residencial Dois - ZR2 - espaço territorial com baixa densidade, sem limitação de altura;

c) Zona Residencial Três - ZR3 - espaço territorial de média densidade, sem limitação de altura;

d) Zona Residencial Quatro - ZR4 - espaço territorial de alta densidade, sem limitação de altura.

e) Zona Residencial Cinco - ZR5 - espaço territorial de baixa densidade.

f) Zona Residencial Seis - ZR6 - espaço territorial de média densidade.

IV - A Zona de Localização Especial - ZLE - é o espaço territorial considerado de importância para o desenvolvimento da cidade, destinado à proteção cultural e/ou ao desenvolvimento de atrativos turísticos e pontos de referência paisagística relevantes, classificadas em:

IV - A Zona de Localização Especial - ZLE - é o espaço territorial considerado de importância para o desenvolvimento da cidade, destinado **ao incentivo do uso residencial em locais estratégicos**, à proteção cultural e/ou ao desenvolvimento de atrativos turísticos e pontos de referência paisagística relevantes, classificadas em:

a) Zona de Localização Especial 1 - ZLE1 - caracterizada por conter um conjunto de imóveis qualificados por seu valor cultural e localizada na área central;

b) Zona de Localização Especial 2 - ZLE2 - espaço territorial caracterizado por conter imóveis e atividades econômicas associadas à atividade turística;

c) Zona de Localização Especial 3 - ZLE3 - caracterizada por conter um conjunto de imóveis qualificados por seu valor cultural e localizada no Bairro Bom Retiro e adjacências.

d) Zona de Localização Especial 4 - ZLE4 - espaço territorial localizado na Macrozona de Adensamento Urbano, privilegiando o uso residencial na área central.

V - Zona Recreacional Urbana - ZRU - espaço territorial, prioritariamente, destinado à criação ou à preservação da cobertura vegetal, à prática de atividades de esporte, cultura e recreação;

VI - Zona Agrícola - ZAG - é o espaço territorial que possui o caráter misto, das zonas urbana e rural, protegendo e minimizando o impacto sobre a área rural;

VII - Zona de Proteção Ambiental - ZPA - espaço territorial com declividade superior a 30% (trinta por cento) e inferior a 100% (cem por cento) e ou que suas características geológicas, geomorfológicas e ecológicas, determinem sua proteção, de conformidade com a indicação do órgão municipal competente;

VIII - Zona Industrial - ZI - é o espaço territorial destinado, preferencialmente, para instalações industriais, podendo ser classificado como:

a) Zona Industrial 1 - ZI1 - distribuída por todo território urbano do Município;

b) Zona Industrial 2 - ZI2 - caracterizado por conter uma concentração de bens imóveis de valor cultural.

§ 1º Os terrenos com declividade inferior a 30% (trinta por cento), que estejam circundados pela Zona de Proteção Ambiental (ZPA) sem acesso por outra zona, serão também considerados como ZPA.

§ 2º Não será permitida a criação de corredores de serviço em vias com característica local, conforme se acha definido no Código do Sistema de Circulação.

Capítulo III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 8º O uso e ocupação do solo têm como objetivo definir critérios para a classificação das atividades a serem desenvolvidas e o tipo de edificação a serem permitidas no Município, levando em conta as características físicas, ambientais, geomorfológicas, grau de urbanização e a infraestrutura existente nos espaços territoriais, determinando o tipo de uso:

I - residencial: edificações destinadas à categoria habitacional - unifamiliar ou multifamiliar;

II - não residencial: edificações destinadas às categorias industrial, comercial e de serviço;

III - misto: edificações destinadas a abrigar mais de uma atividade, desde que estas estejam isoladas entre si e sejam compatíveis com o Anexo II e III deste Código.

§ 1º No uso misto, desde que a edificação seja ocupada por uma só empresa com atividades diferentes, poderá utilizar a mesma infraestrutura, podendo haver comunicação entre as partes.

§ 2º Em edificação legalizada a atividade poderá ocupar a área correspondente ao limite máximo do porte estabelecido pelo zoneamento, devendo ser isolada do restante da edificação, que poderá ficar sem ocupação.

§ 3º O isolamento tem como característica a separação das partes de um imóvel para que não haja comunicação entre elas, com exceção dos estacionamentos, acessos e demais áreas comuns.

SEÇÃO I DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

Art. 9º As atividades permitidas na área urbana e rural serão classificadas de acordo com as características do local.

§ 1º A classificação das atividades, inseridas no Anexo II, atribui a cada atividade características especiais e as toma como referência exemplificativa.

§ 2º Quando for permitida mais de uma atividade no lote estas deverão ser somadas e não poderão ultrapassar os limites de áreas estabelecidos no Anexo II.

Art. 10 A adequação da atividade, em relação à zona em que está inserida classifica-se em adequada, tolerada, admitida e inadequada.

§ 1º As atividades classificadas como adequada ou inadequada estão definidas no Anexo III desta Lei Complementar.

I - Adequada: atividade de acordo com o estabelecido para o Zoneamento;

II - Tolerada: atividade legalmente instalada em determinada zona, mas que, com a mudança posterior da legislação passa a ser inadequada;

III - Admitida: atividade a ser instalada em edificação de uso não residencial legalmente construída com área superior à permitida pelo zoneamento vigente;

IV - Inadequada: a atividade em desacordo com o estabelecido para o Zoneamento.

§ 2º Para efeitos de aplicação deste Código entende-se como legalmente construída a edificação que possuir, no mínimo, a posse do Alvará de Construção.

§ 3º As atividades classificadas como "toleradas" poderão ampliar suas instalações até a metragem quadrada máxima definida na legislação vigente para o porte correspondente à área aprovada da edificação, conforme o Anexo II desta Lei Complementar.

§ 4º Será considerada "admitida" a instalação de atividade de mesma categoria para qual foi aprovada a edificação, desde que esta atenda às demais exigências urbanísticas e ambientais definidas para o zoneamento vigente.

§ 5º Na hipótese da atividade a ser instalada ser divergente da categoria aprovada, a instalação da mesma poderá ser considerada como "admitida", desde que atenda às demais exigências urbanísticas e ambientais definidas para o zoneamento vigente e:

I - o projeto aprovado atenda às normas de prevenção de incêndio e de acessibilidade;

II - a atividade a ser instalada seja adequada pelo zoneamento;

III - informe a comunidade da região, observado, no que couber, o procedimento previsto para alteração de uso através de contrapartida financeira.

§ 6º Satisfeitas as exigências previstas no § 5º deste artigo, e sendo aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano - COPLAN, serão admitidas todas as atividades previstas para a categoria como adequadas ao zoneamento.

§ 7º A aplicação do disposto nos §§ 3º e 4º deste artigo

não exclui a necessidade da realização do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ou do Estudo do Polo Gerador de Viagem - EIPGV, quando determinado em legislação própria.

§ 8º Para o fim do disposto no inciso I do § 5º deste artigo, havendo a necessidade da adequação do projeto originariamente aprovado, o aumento da área da edificação somente será autorizado para o atendimento das normas urbanísticas, de prevenção de incêndio, vigilância sanitária e de acessibilidade sendo vedada a mudança da categoria de uso no projeto.

§ 9º Com exceção dos terrenos localizados em ZRU e ZI, no terreno atingido por mais de um zoneamento, inclusive nos corredores de serviço, o uso do solo será adequado de acordo com o zoneamento da testada do imóvel para o qual é definido o acesso ao empreendimento.

§ 10 Poderá ser permitido o acesso à atividade por via pública não adequada desde que:

I - o acesso se dê no mesmo lote do empreendimento e esteja localizado a, no máximo, 30m (trinta metros) do alinhamento de onde o uso é adequado;

II - a pista de rolamento tenha largura igual ou superior a 6,00m (seis metros);

§ 11 Poderá ser permitido o acesso à atividade fora das situações previstas no § 10 deste artigo, quando justificado pela segurança viária, com parecer favorável do órgão municipal competente e do Conselho Municipal de Planejamento Urbano - COPLAN.

Art. 10-A Será permitido nas Zonas Residenciais, Zona de Proteção Ambiental e Zona Rural de Proteção também o uso misto, desde que o uso não residencial, seja limitado a uma atividade por lote, e não ultrapasse o porte estabelecido no Anexo II.

§ 1º Poderá ser permitida a instalação de mais de uma atividade não residencial no mesmo imóvel, desde que, essas atividades não causem prejuízos ao sossego público e não tenham impacto substancial no local onde estão inseridas.

§ 2º O empreendedor deverá respeitar as restrições convencionais determinadas nos condomínios e nos loteamentos.

Art. 11 A classificação das atividades se dará em relação

ao porte, levando em consideração suas características urbanísticas.

Parágrafo Único. O órgão municipal do meio ambiente e/ou o órgão municipal de saúde/vigilância sanitária competente fixará, de conformidade com sua legislação, as atividades que dependerão de licenciamento ambiental e/ou sanitário.

SEÇÃO II

DOS LIMITES DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 12 Limitar a ocupação do solo tem como finalidade controlar e disciplinar o adensamento do Município, além de reservar área para ventilação, insolação das edificações e permeabilidade do solo, garantindo qualidade de vida para a população.

SEÇÃO III

DOS ÍNDICES CONSTRUTIVOS

Art. 13 Os limites de ocupação do solo são determinados pelos índices construtivos que consistem da aplicação simultânea do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, calculados pela área escriturada do terreno, dos recuos mínimos e altura, quando for o caso, conforme Anexo IV.

§ 1º Os índices construtivos poderão sofrer alteração em razão da aplicação dos instrumentos da Política Municipal estabelecidos no Título IV do Plano Diretor, Lei Complementar 615, de 15 de dezembro de 2006, de conformidade com a legislação que lhes é própria.

§ 2º As edificações localizadas na ZLE1 cujos projetos sejam de interesse turístico, econômico, social e paisagístico poderão ter seus índices construtivos definidos pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

§ 2º As edificações localizadas na ZLE1 poderão ter seus índices construtivos majorados, através de outorga onerosa, pelo Conselho de Planejamento Urbano.

Art. 13A Para fins de atendimento de acessibilidade será aceito o aumento de área construída de projeto aprovado antes de 11 de outubro de 2015, mesmo que não atendam os índices construtivos exigidos.

Art. 14 Serão utilizados os índices construtivos de ZR1 para os imóveis localizados em ZPA, ZAG e Área Rural com área escriturada igual ou menor que 1.000m² (um mil metros quadrados).

Art. 15 Nas ZAG, ZPA e Área Rural será considerada, quando houver condomínio, para cada unidade residencial, a parte ideal de:

I - 100,00m² (cem metros quadrados) nas ZAG, ZPA e área rural com lotes acima de 1.000,00m²;

II - 50,00m² (cinquenta metros quadrados) nas ZAG, ZPA e área rural com lotes até 1.000,00m²;

III - 50,00m² (cinquenta metros quadrados) nas ZR1.

Art. 16 Os índices construtivos dos imóveis classificados como de entorno do Patrimônio Cultural e ZRU serão definidos pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 17 Os índices construtivos dos Corredores de Serviço (CS) serão iguais aos das zonas às quais se localizam.

Art. 18 Quando um terreno for atingido por mais de uma zona os índices construtivos serão calculados, proporcionalmente, de acordo com o respectivo zoneamento.

Parágrafo Único - Os índices construtivos quando o terreno for atingido por mais de um zoneamento poderão:

a) ser somados e utilizados na parcela de maior índice.

b) utilizar os índices urbanísticos do zoneamento de maior potencial, na área do lote com menor potencial construtivo, desde que esta área corresponda a no máximo 20% da área do imóvel, não sendo superior a 150m².

Art. 19 Quando o terreno for atingido por via projetada, os índices construtivos serão calculados pela área escriturada e o recuo será medido a partir do alinhamento oficial da via.

Art. 19 Quando o terreno for atingido por via projetada, os índices construtivos serão calculados pela área escriturada, estando dispensado da aplicação dos recuos em relação a esta via.

SUBSEÇÃO I
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 20 O Coeficiente de Aproveitamento - CA - determina a área que pode ser construída em um terreno e será obtida pela multiplicação do coeficiente definido para a zona pela área escriturada do terreno.

§ 1º Não serão computados no cálculo de Coeficiente de Aproveitamento as áreas construídas descobertas, piscinas, subsolo, canil com até 4,00m² (quatro metros quadrados), abrigo ou central de gás e lixeira.

§ 2º Não são considerados como área construída os elementos construtivos definidos no Código de Edificações.

SUBSEÇÃO II
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 21 A Taxa de Ocupação (T) é a superfície edificável do terreno expressa pela relação percentual entre a projeção horizontal da área construída e da área escriturada do terreno, calculada pela seguinte fórmula:

$$\frac{\text{Taxa de Ocupação}}{\text{Área Escriturada do terreno}} = \frac{\text{Projeção da edificação} \times 100}{\text{Área Escriturada do terreno}}$$

§ 1º Para o cálculo da taxa de ocupação não serão computadas as áreas construídas descobertas, canil com até 4,00m² (quatro metros quadrados), abrigo ou central de gás e lixeira, desde que mantida a área permeável.

§ 2º No cálculo da taxa de ocupação dos imóveis localizados em ZPA com área superior a 1.000m², ZAG, ZRD e ZRP serão computadas, também, as áreas pavimentadas e construídas descobertas.

§ 3º Os lotes enquadrados no § 2º poderão exceder a taxa de ocupação em relação à área pavimentada, desde que justificado para fins de estabilização de taludes e encostas naturais e para garantia da segurança individual e/ou coletiva, mediante apresentação de projeto e/ou estudo técnico, fundamentado em rigorosa avaliação geotécnica conforme normativa própria.

Art. 22 Toda edificação deve deixar, no mínimo, 20% (vinte por cento) do terreno de área permeável, exceto quando houver parecer contrário do órgão municipal responsável pelas áreas com potencial de risco, mediante apresentação de projeto e/ou estudo técnico, fundamentado em rigorosa avaliação geotécnica conforme normativa própria.

§ 1º Área permeável é aquela que permite a infiltração das águas no solo.

§ 2º O cálculo da área permeável, quando houver previsão de alargamento de via, deverá incidir, proporcionalmente, na área destinada ao alargamento da via e na área remanescente.

Art. 22 Todo terreno deverá possuir área permeável, **revestida com vegetação**, na proporção mínima de 20% da área escriturada.

§ 1º A vegetação adotada na área permeável deve ser própria ao clima da região;

§ 2º A critério do órgão responsável pela análise de risco geológico no município, sempre que necessário, determinará a dispensa da área permeável mínima, permanecendo obrigatória a implantação do reservatório de retenção de águas pluviais;

Art. 22A É admitida a redução da área permeável desde que implantado reservatório de retenção de água pluvial.

Parágrafo único. O cálculo para o dimensionamento do volume do reservatório de retenção será apresentado em regulamento próprio.

Art. 22B Terreno com área escriturada inferior a 3.000m² poderá reduzir a área permeável exigida em:

I - 50% com a implantação do reservatório de retenção;

II - 50% com a implantação do telhado verde.

§ 1º A redução da área permeável através da utilização do telhado verde fica condicionada a implantação do reservatório de retenção de águas pluviais.

§ 2º Será permitida a redução de 100% da área permeável exigida apenas com a implantação do telhado verde.

§ 3º A área do telhado verde será considerada, na mesma proporção, como área de vegetação.

§ 4º Em caso de não haver área suficiente na cobertura da edificação para a implantação do telhado verde, esta poderá ser complementada com revestimento em concregrama.

§ 5º O concregrama deverá ser preenchido com grama.

Art. 22C Terreno com área impermeabilizada acima de 3.000m² poderá reduzir em apenas 50% da área permeável exigida, desde que implantado telhado verde.

Art. 23 Na ZLE1 não será exigida área permeável.

Art. 23 Os terrenos com testada para a Travessa Flores Filho e para as ruas Presidente Castelo Branco, 15 de Novembro, Presidente John Kennedy, Padre Jacobs, Paul Hering, Capitão Euclides de Castro, Curt Hering, Caetano Deeke, Rodolfo Freygang, Prof. José Ferreira da Silva e as Ruas Mal. Floriano Peixoto, Ângelo Dias, Nereu Ramos e Alameda Rio Branco até a 7 de Setembro, estão dispensadas da área permeável.

SUBSEÇÃO III DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 24 Os limites de altura das edificações para cada zona estão definidos de acordo com o Anexo IV.

§ 1º A altura das edificações localizadas na Zona de Localização Especial 3 (ZLE3) será limitada por um cone referenciado pela via estratégica determinada pelo órgão municipal competente e com recuos especificados, conforme disposto no Anexo VII.

§ 2º Na edificação de Estação Rádio Base (ERB) em estruturas do tipo poste ou torre:

I - a altura máxima permitida para a estrutura de sustentação das antenas corresponderá àquela estabelecida pela legislação para o zoneamento, acrescida de até 29 (vinte e nove) metros;

II - não haverá limitação de altura para a torre de sustentação, quando localizada em área rural.

Art. 25 A altura de qualquer edificação será medida a

partir do nível do solo até o ponto de maior altura da edificação, conforme Anexo V.

§ 1º Entende-se como nível do solo:

- a) o nível natural do terreno e/ou a laje do teto do subsolo;
- b) quando houver corte, será considerado aquele modificado, exceto quando houver corte para subsolo.

§ 2º Entende-se como ponto de maior altura a cobertura da edificação cumeeira, platibanda ou laje.

§ 3º As edificações, desde que não localizadas em ZLE1, ZR1, ZPA, ZAG e Área Rural quando construídas nas divisas laterais e de fundos e junto ao alinhamento frontal, fornecido pelo órgão municipal competente, devem respeitar a altura máxima de 11m (onze metros), podendo a cumeeira chegar a 15m (quinze metros).

§ 3º As edificações, desde que não localizadas em ZLE1, ZR1, ZR5, ZPA, ZAG e Área Rural quando construídas nas divisas laterais e de fundos e junto ao **alinhamento predial**, devem respeitar a altura máxima de 11m (onze metros), podendo a cumeeira chegar a 15m (quinze metros).

Art. 26 A edificação localizada na ZLE1, independente de recuos, desde que não atenda ao disposto no § 2º do artigo 13, deve respeitar a altura máxima de:

I - 14,00m (quatorze metros) do nível do solo podendo a cumeeira atingir a altura de 18,00m (dezoito metros) para uso não residencial;

II - 26,00m (vinte e seis metros) do nível do solo para uso residencial.

Art. 27 As edificações localizadas na ZR1, ZPA, ZAG e Área Rural, terão altura máxima de 11m (onze metros) a partir do nível natural do terreno.

Art. 28 Não serão computadas para efeito de cálculo da altura (H) da edificação a caixa d'água, antenas, casas de máquinas, de bombas, de transformadores, centrais de ar condicionado, instalações de aquecimento de água, acessos a escadas ou qualquer outro equipamento ou edificação com características ou funções semelhantes.

Art. 29 Não terão limite de altura:

I - as torres para antenas de transmissão de energia e emissões eletromagnéticas, mirantes, silos e outras construções de caráter especial, desde que apresentada justificativa técnica assinada por profissional competente, devendo respeitar os recuos determinados na Subseção IV, da Seção III, do Capítulo III, deste Código.

II - a edificação para caixas d'água isoladas, podendo, a edificação, ser erigida nas divisas laterais e de fundos do imóvel.

Art. 30 Os muros poderão ser edificados junto às divisas do imóvel, a partir do nível do solo, observadas a altura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único. Os muros de contenção somente poderão ultrapassar a altura prevista na Subseção III, da Seção II, do Capítulo III, deste Código, mediante justificativa técnica assinada por profissional competente.

SUBSEÇÃO IV DOS RECUOS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 31 Os recuos mínimos obrigatórios das construções estão previstos no Anexo IV desta Lei e serão medidos do gabarito oficial e divisas do imóvel, exceto quando houver imposição em contrário.

Art. 31 Os recuos mínimos obrigatórios das construções estão previstos no Anexo IV desta Lei e serão medidos do alinhamento predial e das divisas do imóvel.

§ 1º Ficam dispensadas de observar o recuo mínimo frontal:

I - o canil com até 4,00m² (quatro metros quadrados), quadro de medição, geradores, abrigo de lixo e central de gás;

II - as vagas de garagem cobertas quando implantadas em terrenos cuja topografia possua aclive ou declive, em relação ao nível da via pública, superior a 25% (vinte e cinco por cento);

III - A guarita com área construída de até 6,0m² (seis metros quadrados).

§ 2º As edificações lindeiras às rampas ou alças de pontes sobre o rio Itajaí-açu, viadutos, vias expressas e ao longo das vias expressas deverão, por medida de segurança, manter afastamento mínimo de 10,00m (dez metros).

Art. 32 A porção da edificação com altura superior a definida no § 2º do art.25 deste Código, deverá respeitar os recuos estabelecidos para as Zonas Residenciais, conforme Anexo VI.

Art. 32. A porção da edificação com altura superior a definida no § 3º do art. 25 deste Código, deverá respeitar os recuos estabelecidos para as Zonas Residenciais, conforme Anexo VI.

Art. 33 As edificações de Estações Rádio Base, constituídas pela estrutura de suporte da antena e equipamentos adjacentes, obedecerão ao recuo correspondente à altura da edificação dividida por seis ($h/6$) mantendo, independentemente do zoneamento em que se localizam, o recuo mínimo de 4,00m (quatro metros).

Art. 33A As antenas localizadas em topo de edifícios não dependerão de recuo.

Art. 34 Serão considerados, para efeitos do recuo frontal, somente as testadas do terreno com as vias, parques e praças públicas e o restante da confrontação será tratado como recuo lateral.

Art. 35 O recuo lateral e de fundos será calculado utilizando-se $H/6$ (altura da edificação sobre seis), exceto:

I - na indústria de grande porte quando instalada fora da zona industrial, que terá recuo de, no mínimo, 15,00m (quinze metros);

II - na edificação de paredes cegas junto às divisas, que deve respeitar as alturas máximas previstas nos arts. 25 e 27 deste Código;

Art. 35-A É proibido aberturas como janelas, terraços, sacadas ou varandas, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As aberturas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, poderão ser abertas a, no mínimo, setenta e cinco centímetros da divisa do imóvel.

§ 2º As aberturas perpendiculares que distem a menos de setenta e cinco centímetros da divisa do imóvel, obrigatoriamente, deverão prolongar a parede lateral em, no mínimo, um metro.

§ 3º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte centímetros de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso, devendo ser observado o Direito de Vizinhança estabelecido no art. 1.302 do Código Civil.

Art. 36 Quando admitida a implantação de mais de uma edificação num mesmo terreno, as construções, entre si, deverão manter um afastamento equivalente ao somatório das suas alturas dividido por seis $(H+H)/6$, observando-se:

I - o afastamento mínimo de 3,00m (três metros) quando houver abertura em ambas as edificações;

II - o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando não houver abertura em uma das edificações.

Parágrafo Único - Edificações voltadas para o uso residencial unifamiliar que possuírem construções separadas a exemplo de edícula, garagem ou similar não será necessário manter afastamento mínimo entre elas.

Art. 37 O recuo dos equipamentos para abastecimento de veículos automotores é de 5,00m (cinco metros) do alinhamento.

Art. 37 O recuo dos equipamentos para abastecimento de veículos automotores é de 5,00m (cinco metros) das divisas do lote e do **alinhamento predial**.

Parágrafo Único. Os equipamentos para abastecimento de veículos automotores terão que se distanciar, no mínimo, 3,00m (três metros) de qualquer edificação na mesma propriedade.

Art. 38 Os compressores e equipamentos para estocagem de Gás Natural Veicular - GNV deverão obedecer aos recuos determinados pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 39 Os recuos das edificações para depósito de explosivos, armas e munições obedecerão as normas

estabelecidas em regulamentação própria do Ministério do Exército.

Art. 40 Os recuos para as áreas de armazenamento de recipientes transportáveis ou não de Gás Liquefeito de Petróleo - GLP deverão observar as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina.

Capítulo IV

DAS RESTRIÇÕES AO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 41 O Zoneamento sofre restrições de uso e ocupação, bem como de alteração nos limites de ocupação, em razão de circunstâncias especiais sendo classificadas como:

I - Áreas com Restrição de Construção e Ocupação - ARCO - espaço territorial com restrição de uso e ocupação em razão das cheias periódicas, ficando proibidos o uso residencial abaixo da cota enchente 12 (doze) metros e os demais usos abaixo da cota enchente 10 (dez) metros;

II - Área de Influência de Aeródromo - AIA - espaço territorial que visa salvaguardar a área de entorno do aeródromo, restringindo os usos e os índices construtivos, devendo ser observada a legislação do Ministério da Aeronáutica e demais órgãos competentes;

III - Faixa Sanitária Não Edificante: espaço territorial não edificável conforme definido pelo órgão municipal competente e descrito no Código de Parcelamento;

IV - Área de Restrição Ambiental - espaço territorial que compreende limitações para uso e ocupação, definida pelo órgão competente;

V - Unidades de Conservação: espaço territorial especialmente protegido e definido pelos órgãos ambientais competentes;

VI - Área Proteção Cultural - APC - espaço territorial, delimitado pelo órgão municipal competente, destinado a promover a conservação, proteção, recuperação e revitalização dos bens imóveis de valor cultural, preservando a história e identidade da cidade, observada a legislação própria;

VII - zona de Interesse Social - ZEIS - espaço territorial, delimitado pelo órgão municipal competente, para a promoção de regularização fundiária e produção de habitação e

loteamento popular para a população de baixa renda, observada a legislação própria;

VIII - Áreas com Potencial de Risco - APR's - classificadas considerando minimamente a suscetibilidade a processos naturais potencialmente perigosos, em nível básico/preliminar a partir da escala de 1:25.000, definidos por Decreto, por ato do Chefe Executivo.

§ 1º Nas áreas localizadas abaixo da cota de enchente indicadas no inciso I (ARCO) poderão ser permitidas:

I - edificações sobre pilotis, sem fechamento de paredes para que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

II - área de recreação desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas;

III - subsolo para estacionamento;

IV - execução de obras de utilidade pública destinada a implantação de infraestrutura do sistema viário.

§ 2º As restrições serão localizadas em mapeamento e baixadas por ato do poder executivo.

Capítulo V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42 Qualquer alteração a este Código ou aos seus anexos só poderá ser efetuada após parecer técnico prévio do Órgão Municipal de Planejamento Urbano que deverá encaminhá-la para audiência pública.

Parágrafo Único. Após audiência pública, a proposta de alteração, deverá ser encaminhada para deliberação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 43 Este Código entra em vigor na data de sua publicação.